



## ÍNDICE

<b>[07.EE] ESTUDO ECONÓMICO .....</b>	<b>1</b>
1. <b>OBXECTIVO .....</b>	<b>1</b>
2. <b>CUSTE DE OBTENCIÓN DOS TERREOS .....</b>	<b>2</b>
3. <b>CUSTE ESTIMADO DE GASTOS .....</b>	<b>6</b>
4. <b>CUSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>7</b>
5. <b>CADRO RESUMO ECONÓMICO .....</b>	<b>9</b>
6. <b>FINANCIAMENTO DA ACTUACIÓN.....</b>	<b>10</b>

## [07.EE] ESTUDIO ECONÓMICO

### 1. OBXECTIVO

O PIA inclúe un **estudo económico** e **financeiro** xustificativo da viabilidade do proxecto, en termos de rendibilidade, así como, en todo caso, a identificación das fontes de financiamento e dos medios con que conte a entidade promotora para facer fronte ó custe total previsto para a execución do proxecto.

Segundo o **artigo 175 do RLSG** "estudo económico" se recollerá a avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación e reforzo.

- a) Explanación, pavimentación, sinalización, xardinaría e arborado.
- b) Redes de abastecemento de auga, evacuación, subministración de enerxía e gas, de ser o caso, iluminación pública e telecomunicacións.
- c) Outras redes de servizos que o PIA prevexa.
- d) Obras especiais, como desviacións de redes de servizo existentes e outras.
- e) Indemnizacións procedentes polas actuacións que exixa a execución do PIA.
- f) Conexión e, se é o caso, reforzo e ampliación dos sistemas xerais existentes.
- g) Establecemento dos servizos públicos de transporte e recollida de lixo, se procede.

Incluirase ademais:

- a) A forma de financiamento das obras correspondentes ós sistemas xerais previstos polo PIA que deban acometerse, de ser o caso, distinguindo os que deban asumir organismos ou entidades públicas daqueles que deban financiarse con cargo ó ámbito.
- b) O custe estimado da expropiación.

Así mesmo, o estudo económico do PIA incorporará unha **memoria de viabilidade económica**, en termos de rentabilidade, de adecuación ós límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta, co contido mínimo sinalado no Real Decreto Legislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana.



## 2. CUSTE DE OBTENCIÓN DOS TERREOS

Adquiriranse mediante o sistema de expropiación forzosa os terreos nos que se realiza a actuación e os demais necesarios para a execución das obras e servizos necesarios, de modo que se asegure o seu valor e o seu rendemento.

A administración actuante (IGVS) ten a súa vontade de propiciar a adquisición por avinza e mediante a utilización de diferentes medios de compensación a obtención dos terreos. Con todo, aínda que persista a expresada vontade negociadora, o desenvolvemento do PIA realizarase mediante expropiación forzosa ata obter todo o solo restante.

En canto os sistemas xerais adscritos considéranse exclusivamente como referencia para unha estimación global de custos vinculados á execución do sector.

Esta estimación non implica necesariamente a súa adquisición directa polo promotor nin determina o réxime xurídico de obtención, que deberá ser definido no seu momento polo organismo competente, conforme ó procedemento que corresponda.

Para os efectos de expropiación, as valoracións de solo efectuaranse de acordo á normativa legal vixente, en especial a contida no Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de Outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Solo e Rehabilitación Urbana (TRLSRU), a contida no Real Decreto 1492/2011, do 24 de Outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo (RVLS) e a Lei de Expropiación forzosa.

De conformidade co artigo 34 2.b) do TRLSRU, a presente valoración realízase ó momento da exposición pública do expediente de expropiación.

O requisito previo de toda valoración a efectos expropiatorios é a determinación da situación básica do solo ó establecer o artigo 35.2 do TRLSRU que “o solo taxarase na forma establecida nos artigos seguintes, segundo a súa situación e con independencia da causa da valoración e o instrumento legal que a motive. Este criterio será tamén de aplicación ós solos destinados a infraestruturas e servizos públicos de interese xeral supramunicipal, tanto se estiveran previstos pola ordenación territorial e urbanística como se foran de nova creación, cuxa valoración se determinará segundo a situación básica dos terreos nos que se sitúan e polos que discorren de conformidade co disposto nesta Lei”.

O ámbito do **PIA** está clasificado como **solo urbanizable** con uso pormenorizado **residencial** (en adiante, **SUB-RES**), polo que se considera que se atopa en **situación rural**, de acordo co artigo 21.2 do TRLSRU. O solo en situación de rural, de conformidade co artigo 36.1.a do TRLSRU, debe valorarse “mediante a capitalización da renda anual real ou potencial, a que sexa superior, da explotación segundo o seu estado no momento a que se deba entender referida a valoración”.

### **O VALOR DO SOLO se calculará pola súa renda real ou potencial.**

Segundo o artigo 8.1 do RVLS, “entenderase por renda real, aquela que corresponda á explotación do solo rural de acordo co seu estado e actividade no momento da valoración, xa sea a existente, debidamente acreditada, ou a atribuíbel de acordo cos cultivos e



aproveitamentos efectivamente implantados sobre a base de datos estatisticamente significativos".

Segundo o artigo 8.2 do RVLS "entenderase por renda potencial aquela que poida ser atribuíble á explotación do solo rural de acordo cos usos e actividades máis probables de que sexan

susceptibles os terreos, de conformidade coa lexislación e normativa que lles sexa de aplicación, utilizando os medios técnicos normais para a súa produción". Esta renda calcúlase restándolle ós ingresos anuais da explotación os custes anuais da mesma, de acordo co artigo 9 do RVLS.

Para Galicia dispónse dun estudo contrastado de aptitude produtiva da terra que cubre toda a comunidade autónoma. Trátase do "Mapa de capacidade produtiva do solo de Galicia" de Díaz- Fierros e Gil Sotres (1984). Partindo da información deste estudo, do recoñecemento in situ das parcelas obxecto da valoración, das ortofotografías da zona, da dispoñibilidade de auga na finca, e tendo en conta outros datos de interese, asignase o cultivo a utilizar no cálculo e as producións esperadas.

Na determinación dos custes e dos prezos de venda da produción considerada, tiveronse en conta os dos últimos anos recollidos en publicacións oficiais ou especializadas contrastadas convenientemente actualizados.

Neste caso, tanto para o cálculo da renda real das parcelas nas que existe un aproveitamento, como para o cálculo da renda potencial nas parcelas nas que non existe ningún tipo de aproveitamento, considérase un cultivo de pradeira de 4 anos de duración cunha produción anual en materia seca de 8000 Kg/ha de herba, equivalente en materia fresca a 40000 Kg/ha de herba.

Os gastos do primeiro ano son de 1.498,27 €/ha e os do 2º, 3º e 4º ano de 682,36 €/ha.

Os ingresos totais anuais son de 1.572,59 €/ha.

Segundo o artigo 12.1 do RVLS, como tipo de capitalización utilizarase o establecido no apartado 1 da disposición adicional sétima do TRLSRU. Nela se recolle que "para a capitalización da renda anual real ou potencial (...) utilizarase como tipo de capitalización o valor medio dos datos anuais publicados polo Banco de España (30 de enero de 2025) da rendibilidade das Obrigacións do Estado a 30 anos, correspondentes ós tres anos anteriores á data á que deba entenderse referida a valoración".

	Datos anuais (mes de diciembre)		
	2022	2023	2024
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>			
Rentabilidad letras a 12 meses . . . . .	2,47	3,26	2,18
Rentabilidad bonos a 3 años . . . . .	2,53	2,77	2,30
Rentabilidad bonos a 5 años . . . . .	2,70	2,78	2,46
Rentabilidad obligaciones a 10 años . . . . .	3,11	3,14	2,89
<b>Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años . . . . .</b>	<b>19,47</b>	<b>13,88</b>	<b>8,54</b>
Rentabilidad obligaciones a 15 años . . . . .	3,41	3,62	3,23
Rentabilidad obligaciones a 30 años . . . (a) . . . . .	2,79	4,02	3,79
Rentabilidad acumulada Deuda Pública . . . . .	...	...	...

Polo que **r1** ten un valor de **0,03533**  $((2,79+4,02+3,79)/3)/100$



### Rendas anuais de explotación

A renda anual é a diferenza entre os ingresos e os gastos. A renda anual actualizada é o resultado de dividir a renda anual entre  $(1+r)^x$ , sendo  $x$  o ano de explotación:

Ano	Ingresos (€)	Gastos (€)	Renda anual (€)	Renda anual actualizada ó inicio do ciclo (€)
1	1.972,59	1.498,27	474,32	458,13
2	1.972,59	682,36	1.290,23	1.246,20
3	1.972,59	682,36	1.290,23	1.246,20
4	1.972,59	682,36	1.290,23	1.246,20
<b>Suma das rendas actualizadas do ciclo</b>				<b>4.196,74</b>

### Capitalización da renda

A capitalización da renda é igual á suma das rendas actualizadas do ciclo  $(1 - (1 + \text{tipo real})^{-\text{duración do ciclo}})$ , o que nos da un valor de 32.365,19 €/ha, o que é igual a un valor do solo de **3,23 €/m<sup>2</sup>**.

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n-\infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

### Factor de corrección por localización

A valoración final do solo deberá ter en conta a localización espacial concreta do inmovible e aplicar un factor de corrección ó valor de capitalización segundo a seguinte fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Onde  $V_f$ : Valor final do solo, en euros por m<sup>2</sup>,  $V$ : Valor de capitalización da renda da explotación, en euros por m<sup>2</sup> e  $FI$ : Factor global de localización.

O factor global de localización  $FI$  deberá obterse do produto dos tres factores de corrección que se mencionan a continuación e non poderá ser superior a dous:

- Por accesibilidade a núcleos de poboación,  $u_1$ .
- Por accesibilidade a centros de actividade económica,  $u_2$ .
- Por ubicación en contornas de singular valor ambiental ou paisaxístico,  $u_3$ .

En todo caso, para os efectos do cálculo do factor global de localización, cando algún dos tres factores de corrección non resulte de aplicación tomará como valor a unidade.

**O factor de corrección  $u_1$ :** calculase aplicando a seguinte expresión:

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Onde  $P_1$ = número de habitantes dos núcleos de poboación situados a menos de catro km de distancia, entendida como a distancia en liña recta medida sobre a proxección nun plano horizontal, que neste caso resulta ser de 98.560 habitantes.

$P_2$ = número de habitantes dos núcleos de poboación situados a mais de 4 km e a menos de 40 km de distancia, entendida como a distancia en liña recta medida sobre a proxección nun plano horizontal ou 50 minutos de traxecto utilizando os medios habituais de transporte e en condicións normais, que neste caso resulta ser de 486.612 habitantes.

Polo tanto  **$u_1 = 1,260764$**



**O factor de corrección u2:** Este factor será de aplicación cando o solo rural a valorar estea próximo a centros de comunicacións e de transporte, pola localización próxima a portos de mar, aeroportos, estación de ferrocarril, e áreas de intermodalidade, así como próximo a grandes complexos urbanizados de uso terciario, produtivo ou comercial relacionados coa actividade que desenvolve a explotación considerada na valoración.

O factor de corrección u2, calcularase de acordo coa seguinte expresión:  $u2 = 1,6 - 0,01 * d$

Onde d = A distancia quilométrica dende o inmovible obxecto da valoración utilizando as vías de transporte existentes e considerando o traxecto máis favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

Para este caso concreto consideramos a distancia de 0 km xa que o Sector se asenta nunha contorna no centro das comunicación e áreas de intermodalidade.

$$u2 = 1,6 - 0,01 * d$$

$$d = 0 \text{ km}$$

$$u2 = 1,6 - 0,01 * 0 = 1,6$$

**O factor de corrección u3:** Cando o solo rural a valorar estea situado en ámbitos de singular valor ambiental ou paisaxístico, resultará de aplicación o factor corrector u3, que se calculará de acordo coa seguinte expresión:  $u3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$

Onde p = coeficiente de ponderación segundo a calidade ambiental ou paisaxística e t = coeficiente de ponderación segundo o réxime de usos e actividades.

Para os efectos da aplicación do factor corrector u3, consideraranse como ámbitos de singular valor ambiental ou paisaxístico aqueles terreos que polos seus valores ambientais, culturais, históricos, arqueolóxicos, científicos e paisaxísticos, sexan obxecto de protección pola lexislación aplicable e, en todo caso, os espazos incluídos na Rede Natura 2000.

Para este caso concreto non ten obxecto este factor xa que non nos atopamos en ningún dos casos mencionados:  $u3 = 1,0$

O factor global de localización FI, resultante é:

$FI = 1,26 * 1,6 * 1 = 2,016$  pero como non pode superar o factor 2 aplicarase este valor para calcular o **Valor final**: O valor final do solo Vf é:  $Vf = V * FI = 3,23 \text{ €/m}^2 * 2 = 6,46 \text{ €/m}^2$ .

O valor de expropiación será o resultado de incrementar o valor do solo co premio de afección, establecido nun 5% do valor do solo. Polo tanto, o valor de expropiación do solo final será:  $6,46 \text{ €/m}^2 * 1,05 = 6,78 \text{ €/m}^2$



## VALORACIÓN DAS EDIFICACIÓNS

No ámbito do Sector existen construcións afectadas. O criterio de valoración a adoptar é o do método de custe de reposición segundo o seu estado e antigüidade no momento ao que deba entenderse referida a valoración, segundo a seguinte expresión:  $V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$ , sendo:

V = Valor da edificación, construción ou instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor da edificación, construción ou instalación ao final da súa vida útil en euros.

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüidade e estado de conservación

O valor bruto de reposición será o resultado de sumar ao valor de mercado dos elementos que compoñen os custos materiais de execución da obra na data á que debe entenderse referida a valoración, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos impostos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e xestión de obras e outros gastos necesarios para construír un edificio, construción ou instalación de similares características utilizando a tecnoloxía e os materiais construtivos actuais.

O valor do edificio, construción ou instalación ao final da súa vida útil determinarase en función das súas características e non poderá superar o 10 por cento do valor bruto de reposición.

Estímase un **valor de edificación de 390 €/m<sup>2</sup>**. Neste valor están incluídos os custos de execución material da obra, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, ademais de outros gastos como os impostos non recuperables e aranceles necesarios para a formalización da declaración de obra nova do inmovible, os honorarios técnicos por proxectos e dirección das obras e custos de licenzas e taxas da construción.

Considerando unha antigüidade de 16 anos e un estado de conservación regular, e, tendo en conta que segundo o Anexo III do RDL 1492/2011, a vida útil máxima de este tipo de construcións é de 20 anos, obtemos que:  $\beta = 0,7620$  (antigüidade 80% e estado de conservación regular).

$$V = 390 - (390 - 0,10 \cdot 390) \cdot 0,7620 = \mathbf{122,53 \text{ €/m}^2}$$

### 3. CUSTE ESTIMADO DE GASTOS

Estímase o custe total dos gastos relativos ós traballos técnicos que se levarán a cabo para a completa definición e desenvolvemento do PIA Sector 5.R de Lugo e que inclúen: estudo xeotécnico, estudo topográfico, proxecto de interese autonómico, avaliación ambiental, proxecto de expropiación, proxecto de parcelación, entre outros.

O custe global estimado de todos eles ascende a un total de **306.164 € (sen IVE)**.



#### 4. CUSTE OBRAS DE URBANIZACIÓN

O Orzamento correspondente ás obras de urbanización do Sector Residencial 5 de Lugo distínguese entre as propias da urbanización interior (**6.807.130 €**) e as das conexións exteriores de servizos e viarias (**676.800 €**). En total ascenden a **7.483.930 € (sen IVE)**. O desglose por partidas é o seguinte:

CONCEPTO	€	
Capítulo 1 MOVIMIENTO DE TERRAS	807.571,22	12,84%
Capítulo 1.1 EXPLANACION	720.520,24	
Capítulo 1.1.1 PARCELAS	316.205,57	
Capítulo 1.1.2 VIAIS	404.314,68	
Capítulo 1.2 DEMOLICIONS	87.050,97	
Capítulo 2 PAVIMENTACION	2.296.802,10	36,52%
Capítulo 2.1 CALZADAS	1.071.191,66	
Capítulo 2.2 BEIRARRÚAS E BORDILLOS	1.225.610,44	
Capítulo 3 SANEAMENTO	730.604,91	11,62%
Capítulo 3.1 RESIDUAIS	145.959,56	
Capítulo 3.2 PLUVIAIS	584.645,35	
Capítulo 4 INFRAESTRUTURA DE ABASTECIMIENTO	408.458,64	6,49%
Capítulo 4.1 TUBERÍA E ACCESORIOS	380.013,93	
Capítulo 4.2 ARQUETAS E OBRA CIVIL COMPLEMENTARIA	28.444,71	
Capítulo 5 INFRAESTRUTURA DE GAS	143.949,11	2,29%
Capítulo 5.1 INFRAESTRUTURA INTERIOR	143.949,11	
Capítulo 5.1.1 TUBERÍA E ACCESORIOS	124.282,72	
Capítulo 5.1.2 ARQUETAS E OBRA CIVIL COMPLEMENTARIA	19.666,40	
Capítulo 6 INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICACIONES	315.521,35	5,02%
Capítulo 6.1 INFRAESTRUTURA INTERIOR	315.521,35	
Capítulo 6.1.1 CANALIZACIONES	263.939,85	
Capítulo 6.1.2 ARQUETAS E OBRA CIVIL COMPLEMENTARIA	51.581,51	
Capítulo 7 ENERXÍA ELÉCTRICA E ALUMEADO PÚBLICO	575.249,70	9,15%
Capítulo 8 REDE DE REGO	26.825,26	0,43%
Capítulo 8.1 TUBERÍA E ACCESORIOS	24.596,96	
Capítulo 8.2 ARQUETAS E OBRA CIVIL COMPLEMENTARIA	2.228,30	
Capítulo 9 INTEGRACIÓN AMBIENTAL	126.681,82	2,01%
Capítulo 10 MOBILIARIO URBAN	16.601,73	0,26%
Capítulo 11 SINALIZACION	71.163,55	1,13%
Capítulo 12 VARIOS	25.969,79	0,41%
Capítulo 13 SEGURIDADE E SAUDE	57.201,22	0,91%
Capítulo 14 XESTIÓN DE RESIDUOS	117.676,90	1,87%
Capítulo 15 CONEXIÓNS EXTERIORES E ACOMETIDAS	568.739,50	9,04%
Capítulo 15.1 Conexión abastecemento - conducción	16.806,72	
Capítulo 15.2 Conexión Saneamento	121.848,74	
Capítulo 15.3 Conexión Rede electrica (Subestación O Ceao)	430.084,03	
PEM URBANIZACION INTERIOR	5.720.277,31	
PEM CONEXIÓNS EXTERIORES	568.739,50	
PEM TOTAL	6.289.016,81	100,00%
13% GASTOS XERAIS	817.572,18	
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	377.341,01	
TOTAL PRESUPOSTO BASE DE LICITACIÓN (SEN IVE)	7.483.930,00	
21% IVE	1.571.625,30	
PRESUPOSTO DE LICITACIÓN (IVE ENGADIDO)	9.055.555,30	



Importante destacar que os sistemas xeral adscritos ó Sector (25.862 m<sup>2</sup>) unicamente téñense que obter pero non hai que urbanizalos. Por iso si que esta superficie si que se tivo en conta nos custes da expropiación pero non nos de urbanización, quedando como agora se atopan.

Concepto	Prezo (€)	%
<b>A. Valor do solo</b>	1.176.680 €	12,51 %
<b>B. Estudos, proxectos, notaría, rexistro...</b>	299.496 €	3,19 %
<b>C. Obras de urbanización</b>	7.926.237 €	84,30 %
<b>Total orzamento</b>	<b>9.402.413 €</b>	<b>100,00 %</b>

**A. Custo de obtención do solo:** Os terreos nos que se realiza a actuación e os demais necesarios para a execución das obras e servizos necesarios, adquiriranse mediante o sistema de **expropiación forzosa**. O prezo medio estimado é de **6,78 €/m<sup>2</sup>**.

O arborado existente tampouco se valora nesta estimación, considerando que os seus propietarios cortarán e venderán a madeira antes da expropiación.

Partindo da relación de propietarios afectados prevese un custo de adquisición dos terreos que ascende a un total estimado de **1.176.680 €** (sen IVE). Inclúense neste apartado os gastos asociados a obtención dos terreos (proxecto expropiación, notaría e Rexistro).

**B. Custo de estudos e proxectos:** Estímase o custo total dos gastos relativos ós traballos técnicos que se levarán a cabo para a completa definición e desenvolvemento do Sector 5.R de Lugo e que inclúen: estudo xeotécnico, estudo topográfico, prospección arqueolóxica, estudo hidrolóxico, estudo tráfico, proxecto de interese autonómico, avaliación ambiental, proxecto de urbanización, proxecto de parcelación, entre outros.

O custo global estimado de todos eles ascende a un total de **299.496 €** (sen IVE).

**C. Custo das obras de urbanización:** O Orzamento Base de Licitación correspondente ás obras de urbanización do Sector 5.R de Lugo, xunto ca conexión cos servizos exteriores, a previsión da acometida eléctrica, dirección das obras e control de calidade, ascenden de xeito estimado a **7.926.237 €** (sen IVE).

O **orzamento total** para o desenvolvemento do **sector 5.R** ascende a **9.402.413 €** (sen IVE).



## 5. CADRO RESUMO ECONÓMICO

O desglose dos custos son os seguintes:

### ESTUDIO ECONÓMICO DESENVOLVEMENTO SECTOR 5.R (LUGO)

		<b>TOTAL COSTES</b>
TOTAL SUPERFICIE A EXPROPIAR	149.628 m <sup>2</sup>	
TOTAL SUPERFICIE BRUTA	123.766 m <sup>2</sup> AMBITO / SECTOR	
TOTAL EDIFICABILIDADE	136.143 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
TOTAL CONEXIÓN EXTERIOR VIARIA	0 m <sup>2</sup>	
TOTAL SUPERFICIE ADSCRITA	25.862 m <sup>2</sup> SISTEMAS XERAIS	
<b>1. VALOR DO SOLO</b>		<b>1.176.680 €</b>
<b>1.1 SOLAR</b>	<b>1.044.498 €</b>	
Expropiación solo	1.014.478 €	
Expropiación bens	30.020 €	
<b>1.2.IMPOSTOS-NOTARIOS-REXISTROS</b>	<b>132.182 €</b>	
Notarías	10.145 €	
Rexistros	10.445 €	
ITP	111.593 €	
<b>2. VALOR DA URBANIZACIÓN</b>		<b>7.926.237 €</b>
<b>3.1.CONEXIÓN E ACOMETIDAS</b>	<b>676.800 €</b>	
Conexión exterior viaria	0 €	
Conexión abastecemento- Depósitos	0 €	
Conexión abastecemento-ETAP	0 €	
Conexión abastecemento-condución	20.000 €	
Conexión Saneamento	145.000 €	
Depuradora Pluviais-Balsa, Tanque	0 €	
Depuradora residuais-EDAR	0 €	
Conexión Rede eléctrica (Subestación O Ceao)	511.800 €	
<b>3.2.URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>6.807.130 €</b>	
Obra Civil e Obra Eléctrica	6.807.130 €	
Outros	0 €	
<b>3.3.TRABALLOS TÉCNICOS</b>	<b>306.164 €</b>	
Dirección Obras	149.679 €	
Seguridade e Saúde	37.420 €	
Control de Calidade	74.839 €	
Control topográfico	6.807 €	
Vixilancia ambiental e control acústico	37.420 €	
<b>3.4.IMPREVISTOS</b>	<b>136.143 €</b>	
<b>3. REPARCELACION</b>		<b>54.618 €</b>
<b>REPARCELACIÓN</b>	<b>54.618 €</b>	
Notarías	27.309 €	
Rexistros	27.309 €	



<b>4 TRABALLOS TÉCNICOS</b>		<b>244.878 €</b>
<b>PIA, PROXECTO EXPROPIACION E PARCELAMENTO</b>		<b>244.878 €</b>
Notarías		0 €
Rexistros		0 €
<b>TOTAL COSTES</b>		<b>9.402.413 €</b>
COSTE EDIFICABILIDADE		<b>75,97 €</b>
COSTE/VIVENDA	1.155	8.140,62 €

## 6. FINANCIAMENTO DA ACTUACIÓN

O financiamento da actuación prevista no PIA do Sector 5.R será integramente público, garantindo a súa viabilidade mediante a correspondente asignación orzamentaria por parte da Xunta de Galicia.

Esta cobertura financeira permitirá afrontar os custos derivados da adquisición dos terreos, redacción e tramitación dos correspondentes proxectos e finalmente da execución das obras de urbanización, dotación de servizos e execución das infraestruturas previstas.

A disposición dos recursos públicos asegura o cumprimento dos prazos de execución e a correcta implantación das determinacións recollidas na ordenación proposta.

En Lugo, xaneiro de 2026

Arquitecto:



José María Alonso Carrasco  
C.O.A.G. 3475

